

Vorsitz  
Protokoll

Gemeindepräsident Franzsepp Arnold  
Gemeindeschreiber Hans Arnold

Ca. 60-70 Stimmbürger und Stimmbürgerinnen fanden sich zur Behandlung der heutigen Traktandenliste im Schulhaus Matte ein. Die vom Gemeinderat am 20. Juni 1972 vorgeschlagene Traktandenliste wird wie folgt genehmigt:

1. Beschlussfassung über die Quartierbebauungsplanung Gruonmatt
2. Kreditbegehren für den Bau der Höhenstrasse Abschnitt II  
Gehren-Höhenweg gemäss Detailprojekt:
  - a) Fr. 640'000.-- für Strassenbauarbeiten, Beleuchtung, Landerwerb etc.
  - b) Fr. 100'000.-- für Kanalisations-Hauptstrang gemäss generellem Kanalisationsprojekt Abschnitt C1-C6
  - c) Fr. 65'000.-- für Hauptleitung 250 mm  $\varnothing$  gemäss generellem Ausbauprojekt der Wasserversorgung Flüelen
3. Kreditbegehren von Fr. 90'000.-- für die Detailprojektierung der Kanalisations-Hauptleitungen und Pumpwerke Abschnitt Maihof Altdorf bis Schulhaus Matte, gemäss generellem Projekt der Kanalisation Flüelen
4. Beschlussfassung über die Dienst- und Besoldungsverordnung für das Gemeindepersonal.

- - - - -

#### Verhandlungsprotokoll

##### Erläuterungen zu Traktandum 1 und 2

Der Versammlungsvorsitzende vertritt die gemeinderätliche Stellungnahme zu Traktandum 1 und 2. Dem gemeinderätlichen Bericht und Antrag ist im wesentlichen folgendes zu entnehmen:

Die Gemeindeversammlung vom 31. Oktober 1971 hat für die Quartierbebauungsplanung der Liegenschaft Gruonmatt einen entsprechenden Kredit beschlossen. Im Einvernehmen mit dem Liegenschaftseigentümer [REDACTED] hat der Einwohnergemeinderat das Architekturbüro [REDACTED] mit der Projektausarbeitung beauftragt. Die Ueberbauungsplanung enthält 3 Zonen, wovon je eine für Mehrfamilienhäuser, für Einfamilienhäuser und für Gruppenbauweise. Bei einer bebaubaren Grundstückfläche von 34'495 m<sup>2</sup> sind 145 Wohnungen vorgesehen, dies bei einer Ausnützungsziffer von max. 0,6.

Die Planung enthält ferner Erschliessungsstrassen, Festlegung von Baulinien, Landumlegungsvorschläge und Bauvorschriften. Konzipiert ist auch eine spätere Erschliessung der Liegenschaft Gehrli.

Das Planauflageverfahren ist vom 11. Mai - 12. Juni 1972 durchgeführt worden und hat keine Einsprachen ergeben. Der Eigentümer der Liegenschaft Gruonmatt hat der Gemeinde schriftlich zugesichert, etappenweise Bauland für ca. 80 Wohnungen zu Ueberbauungszwecken freizugeben, damit sich die von der Gemeinde zu tätigen Investitionen für Strassen, Kanalisationen und Wasser in etwa rechtfertigen. Die zu erwartenden Kanalisations-Anschlussgebühren werden überdies die Finanzierung der gesamten Kanalisation Flüelen erleichtern. Aufgrund dieser Planung hat sich der Gemeinderat entschlossen, auch das Strassenbauprojekt für den Abschnitt Gehren-Höhenweg den Stimmbürgern zu unterbreiten.

Mit der Annahme dieser Quartierbebauungsplanung Gruonmatt würden für diese Liegenschaft separate Zonen- und Bauvorschriften zur Anwendung kommen in Abweichung der Zonenordnung vom 1.6.1969.

Bereits vor 1960 wurde ein Projekt für diese Höhenstrasse ausgearbeitet. Durch die grundsätzliche Annahme dieses Projektes und mit der Festlegung einer Baulinie wurde damals den Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde sehr weitsichtig Rechnung getragen. Das generelle Strassenbauprojekt der Gemeinde Flüelen vom Jahre 1968 hat diese Baulinie übernommen und an der Gemeindeversammlung vom 19. Dezember 1970 wurde schliesslich auch die Detailprojektierung beschlossen.

Damit die Kantonssubventionen aufgrund des neuen Strassenbaugesetzes erhältlich gemacht werden können, hat die Strasse zum vorderein gewissen technischen Erfordernissen zu entsprechen. Die Strassenbreite ist mit 5,5 m, einem Trottoir von 1,5 m Breite und Beleuchtung geplant. Längs der ganzen Strasse werden eine Kanalisationsleitung gemäss generellem Projekt sowie die Hauptleitung der Wasserversorgung ebenfalls gemäss generellem Projekt verlegt. Im weiteren ist die Kabelanlage für Stromversorgung und Strassenbeleuchtung im Projekt enthalten.

Die Notwendigkeit des Strassenbaus wird vorallem durch folgende Punkte erhärtet:

- Der Schulhaus- und Turnhalleneubau in der Liegenschaft Gehren erfordert nicht nur die bereits erstellte Zufahrt aus der Kirchstrasse sondern ist womöglich auch aus dem Wohngebiet Höhenweg/ Gruonbach zu erschliessen.
- Mit dem Inkrafttreten des neuen Strassenbaugesetzes sind für einen solchen Strassenbau auch Kantonssubventionen möglich.
- Die unter Traktandum 1 geschilderte Quartierbebauung Gruonmatt ist mit dieser Zufahrtsstrasse zu erschliessen.
- Der bestehende Wohnungsmangel in Flüelen kann durch vermehrte Wohnbautätigkeit entlang der neuen Strasse behoben werden.
- Diese neue Strasse gewährleistet auch einen spätern Anschluss der Liegenschaft Gehrli, d.h. eine Landreserve von über 10'000 m<sup>2</sup>.
- Die ohnehin notwendige Erstellung von Kanalisations- und Wasserleitungen gemäss generellen Projekten ist im Zusammenhang mit dem Strassenneubau preisgünstiger zu realisieren.
- Die enorme Zunahme der Teuerung lässt einen weiteren Aufschub nicht mehr verantworten

Gemeindevizepäsident [REDACTED] gibt Aufschluss über die Finanzierung des Strassenbauvorhabens.

Für das 1. Teilstück (Kirchstrasse-Gehren) wurde am 6.6.70 ein Kredit von Fr. 345'000.-- bewilligt. Die bis Ende 1972 aufgelaufenen Baukosten betragen Fr. 302'483.70. Bei Berücksichtigung der noch pendenten Arbeiten (Deckbelag etc.) und der ausstehenden Rechnungen wird sich eine Abrechnungssumme von ca. Fr. 320'000.-- ergeben. Der Bau des 2. Teilstücks (Gehren-Höhenweg) hat zur Folge, dass die mit Regierungsratsbeschluss vom 20.9.71 zugesicherten Kantonssubventionen auch für das 1. Teilstück zur Auszahlung gelangen. Die noch zusätzlich aufzubringenden Baukosten ergeben sich wie folgt:

|                                                     |                  |                   |
|-----------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Approx. Bausumme 1. Teilstück                       | Fr. 320'000.--   |                   |
| abzüglich Kanalisationskosten                       | <u>34'000.--</u> | Fr. 286'000.--    |
| Kreditbegehren für das 2. Teilstück Gehren-Höhenweg |                  | <u>640'000.--</u> |
| Brutto-Baukosten Höhenstrasse 1. u. 2. Teilstück    |                  | Fr. 926'000.--    |

abzüglich Kantonssubventionen:

|                                     |                   |                       |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| 1. Teilstück 55 % v. Fr. 235'000.-- | Fr. 130'000.--    |                       |
| 2. Teilstück 55 % v. Fr. 590'000.-- | <u>325'000.--</u> | <u>Fr. 455'000.--</u> |
| Nettobelastung inkl. 1. Teilstück   |                   | Fr. 471'000.--        |

=====

Mit einer Bausumme für das 2. Teilstück von Fr. 640'000.-- werden also Fr. 455'000.-- Subvention ausgelöst, sodass der von der Gemeinde noch zu tilgende Betrag Fr. 185'000.-- ausmacht.

Die mutmasslichen Einnahmen aus Grundstückgewinnsteuer, Kanalisations-Anschlussgebühren und Anschluss taxen für die Wasserversorgung können pro Wohnung auf Fr. 5'000.-- veranschlagt werden, was bei 80 Wohnungen eine Summe von Fr. 400'000.-- ausmachen würde.

[REDACTED], Präsident der Kanalisations-Kommission begründet die Erstellung der Kanalisationsleitungen gemäss generellem Projekt im Zusammenhang mit dem Strassenausbau. Die Investitionen für die Hauptstränge C1-C12 betragen:

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Teilstück I (C7-C12) (bereits ausgeführt) | Fr. 34'000.--     |
| Teilstück II (C1-C6)                      | <u>100'000.--</u> |
|                                           | Fr. 134'000.--    |
| abzüglich Kantonsbeiträge                 | <u>75'000.--</u>  |
| Nettobelastung der Kanalisation Flüelen   | Fr. 59'000.--     |

=====

An die verbleibende Nettobelastung sind noch namhafte Bundesbeiträge zu erwarten, deren Ansätze aber noch nicht bekannt sind.

Der Präsident der Wasserversorgungs-Kommission [REDACTED] vertritt den Antrag der Wasserversorgung für ein Kreditbegehren von Fr. 65'000.-- für die Kosten der Hauptleitung. Vorgesehen sind T-Stücke und Schieber für die privaten Hausanschlussleitungen sowie zusätzliche Hydranten für Feuerlöschzwecke. Die Folgekosten dieser Hauptleitung (Verzinsung und Abschreibung) können durch die Wasser taxen aus der Ueberbauung der Liegenschaft Gruonmatt vollumfänglich gedeckt werden.

Die Diskussion zu Traktandum 1 wird nicht benützt.

### Beschluss Traktandum 1

Dem gemeinderätlichen Antrag zur Genehmigung der Quartierbebauungsplanung, samt den dazugehörenden Bauvorschriften wird einhellig zugestimmt. Für die Liegenschaft Gruonmatt und Weingärtli hat die Zonenordnung vom 1. Juni 1969 nur mehr insofern Gültigkeit, als die Quartierbebauungsplanung und das dazugehörende Reglement keine andere Regelung vorschreibt.

### Traktandum 2

a. Landratspräsident [REDACTED] beantragt den heute bestehenden Höhenweg mit Parkverbot und Einbahnsignalisation zu versehen, damit auf diesem schmalen Strassenabschnitt keine Verkehrsbehinderung oder für die Anwohner unzumutbare Verhältnisse entstehen. Infanger beantragt auch die für einen spätern Zeitpunkt vorgesehene Verbreiterung des Höhenweges auf 5,5 m nicht nur bergseits, sondern teilweise auch auf der Talseite vorzunehmen.

Gemeindepräsident [REDACTED] zerstreut die Bedenken der Anwohner des Höhenweges, dass durch die Erstellung der neuen Höhenstrasse Verkehrsbehinderungen zu befürchten seien. Vorerst müssten die Auswirkungen der Ueberbauung des Gebietes Gruonmatt abgewartet werden, bevor über Strassenerweiterung oder entsprechende Signalisation Beschluss gefasst werden könne. Der Gemeinderat gibt in diesem Zusammenhang immerhin die Zusicherung ab, dass geeignete Signalisationen veranlasst würden, sofern dies sich im spätern Zeitpunkt als notwendig erweisen sollte. Eine Verbreiterung des Höhenweges auch talseits kommt hingegen aus finanziellen Erwägungen nicht in Frage. [REDACTED] erklärt sich mit der gemeinderätlichen Antwort grundsätzlich einverstanden.

[REDACTED], Oberrichter wendet sich energisch gegen die geplante Verbreiterung des Höhenweges, obwohl dies seit Jahren im generellen Strassenprojekt der Gemeinde Flüelen vorgesehen ist. [REDACTED]

[REDACTED], ebenfalls Anwohner des Höhenweges, macht auf die grossen Mehrkosten dieser Verbreiterung infolge Inkonvenienzenschädigungen an die privaten Grundstückbesitzer aufmerksam.

[REDACTED], Armenratspräsident, wünscht Auskunft, warum die Verbreiterung des Höhenweges nicht gleichzeitig mit dem Bau der Höhenstrasse Abschnitt Gehren-Höhenweg ausgeführt werde. Der Gemeinderat hat diese Verbreiterung aus finanziellen Gründen zurückgestellt und überdies sind die Auswirkungen der Ueberbauung Gruonmatt vorerst einmal abzuwarten.

[REDACTED], Posthalter, empfiehlt die Annahme des Kreditbegehrens für den Bau der Höhenstrasse. Ebenso tritt [REDACTED], Landgerichts-Vizepräsident, für einen grosszügigen Ausbau dieser Strasse ein.

### Beschluss:

Ohne Gegenstimmen wird in der nachfolgenden Abstimmung der Bau der Höhenstrasse beschlossen und hiefür folgende Kredite bewilligt:



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
02. November 1995

10-289/ Ueberbauung Gruonmatt Süd; Zustimmung Ausnahmeregelung Ausnützungsziffer

Sachverhalt:

Die Baugesellschaft Gruonmatt Süd hat am 12. April 1995 das Gesuch um Erhöhung der im Reglement zum Quartiergestaltungsplan Gruonmatt für die Zone MH vorgesehenen Ausnützungsziffer auf 0.75 (d.h. Bonus von 0,15) eingereicht. Die Erhöhung soll auf der zur Ueberbauung verbleibenden Restfläche der Parzelle 218 gewährt werden, damit eine bessere Bau- landnutzung erzielt werden könne.

Mit Baubewilligungsbeschluss (Zustelldatum 28.8.91) für die Mehrfamilienhäuser A und B hat die Bauherrschaft unter Punkt 1.51-1.53 zur Kenntnis nehmen müssen, welche Bruttogeschossfläche für die restliche Ueberbauung der Parzelle 218 noch zur Verfügung stehen wird.

Nach Rücksprache mit der Baukommission hat der Gemeinderat der Baugesellschaft signalisiert, dass dem Gesuch um Erhöhung der AZ auf 0,75 nicht entsprochen werde, jedoch eine geringe Ueberschreitung unter Bedingungen und Auflagen erwogen werden könne. Dies wurde der Baugesellschaft mit Gemeinderatsbeschluss vom 29. August 1995 eröffnet.

Im Anschluss an diesen Beschluss hat die Bauherrschaft neue Vorschläge unterbreitet, und dabei das Bauvorhaben Mehrfamilienhaus C um ein Vollgeschoss reduziert. Aufgrund dieses Vorprojektes ergibt sich eine Ausnützungsziffer 0,64, was einer Ueberschreitung um rund 6 % entspricht. Folgende Bauten sind vorgesehen:

1. Erstellung eines Mehrfamilienhauses C mit einer Bruttogeschossfläche von 1'156,4 m<sup>2</sup> und einer Höhenkote OK Dach von 460.92 und
2. Erstellung eines Mehrfamilienhauses D mit einer Bruttogeschossfläche von 890,55 m<sup>2</sup> und einer Höhenkote OK Dach von 457.20 m.

Die Gemeindebaukommission hat am 11.10.95 beschlossen auf ein Detail-Baugesuch im Rahmen der vorerwähnten Geschosshöhen und Bruttogeschossflächen einzutreten; jedoch unter Vorbehalt der Erteilung der gemeinderätlichen Ausnahmegenehmigung.

Erwägungen:

- Gemäss Art. 13 des Gemeindeversammlungsbeschlusses über die Bildung der Baukommission ist der Gemeinderat für die Genehmigung der Ausnahmegenehmigung bei Quartierplänen zuständig.
- Die nun vorliegende Ueberbauungsvariante sieht je ein Mehrfamilienhaus mit 9, bzw. 6 Wohnungen vor. Trotz Geschosshöhen-Reduktion gegenüber dem bewilligten Quartiergestaltungsplan ergibt sich zwar eine Ueberschreitung der zulässigen Ausnützungsziffer um

0,04. (0,64 statt 0,60 gem. Reglement), andererseits wirkt sich die Geschosszahl-Reduktion positiv auf die Gesamterscheinung der Ueberbauung aus.

- Die Ueberprüfung der gesamten Ausnützung (exkl. Parz. 506, Bannwart-Gisler) für den MF-Abschnitt westlich der Höhenstrasse ergibt unter Einbezug der geplanten Häuser C und D eine Ausnützungsziffer von 0,64. Mit Einrechnung der Parzelle 506, die infolge Abparzellierung nicht neu überbaut wurde - es erfolgte ein Ausbau des bestehenden 2-Fam.Hauses - beträgt die AZ-Ueberschreitung auf der gesamte Fläche unterhalb der Höhenstrasse 0,013, bzw. rund 2,2 %. Dies liegt in einer tolerierbaren Grössenordnung.
- Für die ausnahmsweise Bewilligung zur Ueberschreitung der AZ spricht auch, dass die Ueberbauung Gruonmatt mit der Erstellung der beiden Mehrfamilienhäuser C und D abgeschlossen sein wird und sich somit kein Präjudiz für weitere Bauten ergeben kann.

**Im Sinne vorstehender Erwägungen beschliesst der Gemeinderat:**

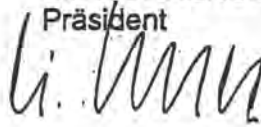
1. Gestützt auf Art. 13 der Zonenordnung der Gemeinde und Art. 2, Abs. 4 des Gde-Versammlungsbeschlusses über die Bildung der Baukommission genehmigt der Gemeinderat die Ueberschreitung der Ausnützungsziffer um 0,04.
2. Die Ausnahmbewilligung erfolgt unter der Bedingung und Auflage, dass der Baukommission gleichzeitig das Baugesuch für beide Mehrfamilienhäuser C und D einzureichen ist und folgende Ausnützungen und Höhenkoten einzuhalten sind:

Haus C: Bruttogeschossfläche 1156,4 m<sup>2</sup> (inkl. Treppenhausanteil) und Höhenkote OK Fertig-Dach von 460.92 m und

Haus D: Bruttogeschossfläche 890,55 m<sup>2</sup> (inkl. Treppenhausanteil) und Höhenkote von 457.20 m OK Fertig-Dach.

3. Die Gemeindebaukommission hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen, dass die vorerwähnten Flächen und Koten sowie die übrigen Bestimmungen des Quartiergestaltungsplanes eingehalten werden.
4. Mitteilung des Beschlusses an
  - Baukommission 6454 Flüelen (inkl. Erwägungen)
  - Baugesellschaft Gruonmatt Süd, 6467 Schattdorf (im Dispositiv)

EINWOHNERGEMEINDERAT FLÜELEN  
Präsident                      Gemeindeschreiber

  
Hanstoni Gisler

  
Hans Arnold

Zustelldatum: 4.11.95